



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

GIVG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

CF:CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: [dott.rcaggiano@studioalberti.eu](mailto:dott.rcaggiano@studioalberti.eu)

PEC: [rossana.caggiano@geopec.it](mailto:rossana.caggiano@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
76/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SUMIRAGO VIA TRIESTE 1, frazione MENZAGO, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in fabbricato in corte comune con accesso dal civico n. 1 di Via Trieste nel Comune di Sumirago, frazione Menzago, a mezzo andito carraio aperto, avente totale superficie commerciale di mq. 109.00 c.ca. L'accesso all'appartamento si esercita a piano terra da Via Trieste civico n. 1 a mezzo andito andito carraio comune e passaggio in corte comune e lo stesso risulta composto da: a piano terra soggiorno/pranzo e cucina; scala di accesso a piano primo e bagno composta da lavabo, doccia, bidet e wc in vetrochina bianca, due camere e balcone, a piano interrato ripostiglio/cantina al rustico.

Il piano sottotetto al rustico adibito a soffitta risulta accessibile esclusivamente a mezzo di scala mobile a pioli in ferro appoggiata sul balcone (vedasi rilievo fotografico). In cucina è installata la caldaia alimentata a gas-metano che si diffonde nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa. In merito agli impianti elettrico, idro-sanitario e gas l'esperto, in assenza dell'esecutato, non è stato in grado di acquisire i relativi certificati ai sensi della L.n. 46/90 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008) nel corso dei sopralluoghi e, pertanto, detta circostanza si segnala espressamente nel Paragrafo concernente i giudizi di conformità.

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno necessita di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate in specie interne alla corte. La copertura visivamente necessita di interventi mirati al controllo dell'orditura e ricognizione del manto. Il pavimento dell'appartamento laddove rifinito è in piastrelle di ceramica, nella camera/guardaroba a piano primo è in parquet. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati con porzioni ancora al rustico da rifinire, così come il vano scala e la botola aperta nel pavimento del soggiorno sulla cantina al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di mt.3,05 - mt.3,25. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1113 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 2, consistenza 109 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Catasto fabbricati di Sumirago-Sez. Urb. ME-Via Trieste n. 3-civico toponomastico n. 1, piano: S1-T-1 - Sup. tot. escluse aree scoperte mq 107, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 29/07/2011 Pratica n. VA0346266 in atti dal 29/07/2011 Bonifica identificativo Catastale (n. 15870.1/2011)

Coerenze: a nord: mappale 863; ad est corte comune al mappale 107; a sud mappale 105; ad ovest strada.

L'Esperto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi catastali di Varese la seguente documentazione che allegata viene a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico - peritale - estimativo: visura storica pe immobile del mappale 1113, scheda planimetrica catastale (ultima planimetria in atti), visura storica per estratto mappa di cui alla corte comune mappale 107.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.635,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.500,00
Data della valutazione:	10/10/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Esperto previ accordi intervenuti con il Custode Giudiziario, Signor Demonte Alessio, in data 30/07/2024 ad ore 10.45 si è recata a Sumirago, frazione Menzago, Via Trieste civ. n. 1 ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia. Nessuno è risultato presente a consentire l'accesso e conseguentemente si è potuto effettuare solo una ricognizione della corte e rilievo fotografico esterno. Successivamente, in data 19/09/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario si è recata nuovamente in luogo ove, a seguito di intervento del fabbro, ha potuto accedere all'interno dei singoli piani e svolgere le operazioni di rilevamento fotografico/topografico (vedasi verbale operazioni peritali dei due accessi **docc. 2 - 3**).

Il Lotto 1 oggetto di stima risulta composto da alloggio in porzione di fabbricato in corte comune avente caratteristiche tipologiche di edilizia economico-popolare meglio descritto nel paragrafo concernente il Corpo A.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici presso i Servizi demografici del Comune di Sumirago e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione. Peraltro da quanto precisato in luogo da tempo l'Esecutato risulta irreperibile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha rilevato l'elenco formalità e gravami dal Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale depositato in atti dal Creditore Procedente redatto in data 19/04/2024, integrato in data 16/07/2024 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., che qui si allegano **docc. 8 - 9** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

La scrivente ha esaminato, altresì, la nota di trascrizione del pignoramento rilevando alla Sezione D testualmente quanto segue:

Il debitore

██████████ e residente a ██████████ risulta pieno proprietario per quota intera: in Comune di Sumirago (VA) Frazione Menzago, porzione di fabbricato ad uso abitazione di vecchia costruzione con accesso dalla Via Trieste n. 3 composta da due vani e servizio al piano terreno, due vani e balcone al piano primo, ripostiglio al piano interrato con scala di proprietà esclusiva, censito al Catasto Fabbricati Sez. Urb. ME, già al foglio 5, Via Trieste n. 3, Mappale 1113, piani terreno, primo e sotterraneo primo, cat. A/4, classe 2, vani 5. Coerenze: a nord mappale 863; ad est corte comune al mappale 107; a sud mappale 105; ad ovest strada. ... omissis.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2007 a firma di Notaio Sergio Luoni di Milano ai nn. 4422/2214 di repertorio, iscritta il 21/12/2007 a Milano 2 ai nn. 193878/51085, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80,000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Sumirago sezione urbana ME foglio 5 mappale 1113, Sumirago Sezione Sumirago Foglio 3 mappale 1113.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 728 rep. di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Milano 2 ai nn. 32708/23485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a grava su Sumirago Sez. Urb. ME mappale 1113 precedentemente Foglio 5 mappale 1113.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'Esperto, da informazioni assunte in luogo, rileva che non risulta incaricato alcun amministratore in merito alla corte comune. Peraltro, dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto notarile di provenienza acquisita tramite ispezione ipotecaria ed allegata **doc. 7**, testualmente si evince:

**"Alla porzione immobiliare in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per legge o per destinazione di fatto all'intero fabbricato urbano di cui la stessa costituisce parte ed in particolare della corte comune, distinta al Catasto Terreni del Comune di Sumirago, Sezione Menzago al foglio di mappa 5, foglio logico 3, con il mappale 107 di are 6.60, corte, senza redditi. Quanto in contratto è stato ceduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, poertinenze, servitu' attive e passive di qualsiasi specie, con trasferimento immediato a parte acquirente di possesso e godimento e corrispondente carico alla medesima dei dipendenti pesi, oneri anche fiscali".**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esperto dall'esame del Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale depositato in atti dal Creditore Procedente in data 19/04/2024 integrato in data 16/07/2024, ha rilevato la seguente provenienza anteriormente alla provenienza riportata in capo all'odierno esecutato compravendita dell'11/12/2007 n. 4421/2213 rep. Dott. Sergio Luoni, Notaio in Milano, trascritta il 21/12/2007 nn. 193873/102544, vedasi nota di trascrizione acquisita allegata **doc. 7**:

"Ai soggetti venditori del sopracitato atto, l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- in parte a [REDACTED] per successione legittima in morte della madre Brianzoni Rita deceduta il 16/10/1950, den. registrata il 13/09/1950 al n. 41 vol. 360 e trascritta il 8/03/1951 ai nn. 6655/5590, devoluta per legge. Risulta trascritta in data 5/07/2024 ai nn. 91438/65407 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Sergio Luoni di Milano del 11/12/2007.

- in parte a [REDACTED] per successione testamentaria in morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] rep. n. 684, registrato l'8/10/1997 ai nn. 1134 serie 1 e trascritto il 21/10/1997 ai nn. 77386/56687. Risulta trascritta in data 21/12/2007 ai nn. 193874/102545 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Sergio Luoni di Milano del 11/12/2007.

- in parte a [REDACTED] per successione non trascritta in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED], den. reg. il 27/03/1965 al n. 8 vol. 518. Risulta trascritta in data 21/12/2007 ai nn. 193875/102546 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede Brianzoni Bruno nascente da atto Notaio Sergio Luoni di Milano del 11/12/2007.

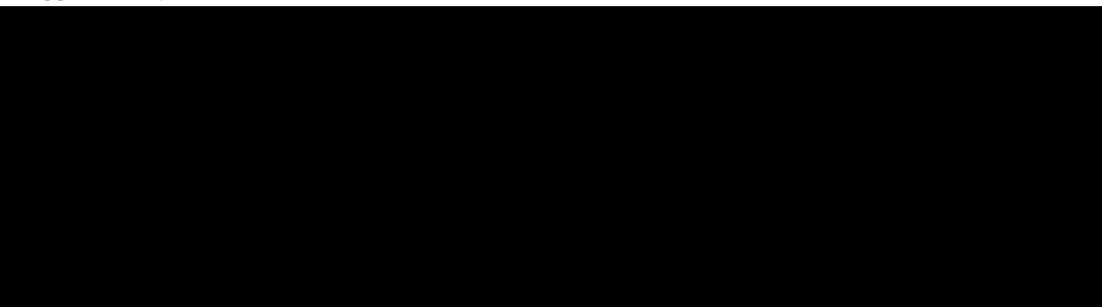
- in parte a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] reg. il 23/02/2007 den. 181/2007 Ufficio Registro di Gallarate, trascritta il 26/11/2008 ai nn. 183549/119771 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 21/12/2007 ai nn. 193876/102547 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Sergio Luoni di Milano del 11/12/2007. - Ed in parte a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata il 3/04/2007 den 183/2007 Ufficio Registro di Gallarate, trascritta il 26/11/2008 ai nn. 183553/119775 devoluta per legge. Risulta trascritta in

data 21/12/2007 ai nn. 193876/102547 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] P, da parte degli eredi [REDACTED]  
[REDACTED] nascente da atto Notaio Sergio Luoni di  
Milano del 11/12/2007".

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2007), con atto stipulato il 11/12/2007 a firma di Notaio Sergio Luoni di Milano ai nn. 4421/2213 di repertorio, trascritto il 21/12/2007 a Milano 2 ai nn. 193873/102544.

Il titolo è riferito solamente a in Sumirago sezione urbana ME Foglio 4 Mappale 1113 (già Foglio 5 Mappale 1113).



#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'Esperto nel corso dei sopralluoghi esterno in data 30/07/2024 ed interno in data 19/09/2024 ha provveduto al raffronto della scheda planimetrica catastale, ultima planimetria in atti, dalla stessa direttamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Territorio - Servizi catastali ed allegata **doc. 5** con lo stato di fatto attuale, rilevando l'avvenuta realizzazione ex novo di scala interna di congiungimento tra i piani terra e primo, l'apertura di botola a pavimento per raggiungere il piano S1 cantina ad oggi al rustico, nonché la realizzazione ex novo di bagno a piano primo; conseguentemente, non sussiste conformità rispetto alla succitata scheda planimetrica catastale. Quindi l'Esperto ha svolto indagine urbanistico-edilizia inoltrando istanza di accesso agli atti, allegata **doc. 10**, all'Area Tecnica del Comune di Sumirago al fine di verificare l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima; allo stato non risultano in archivio pratiche edilizie con i relativi grafici assentiti per il corpo di fabbrica in questione e, pertanto, non appena perverrà alla scrivente la relativa informativa provvederà al deposito in atti. Peraltro, sulla scorta di quanto rilevato in luogo, si ribadisce che sussistono difformità rispetto alla scheda planimetrica catastale acquisita dalla scrivente e, conseguentemente, l'Esperto ha riportato nel Paragrafo concernente i giudizi di conformità che potrà essere presentata dall'aggiudicatario pratica edilizia in sanatoria per sanare le difformità, il tutto ovviamente fatta salva la verifica della normativa urbanistico-edilizia comunale vigente alla data esatta di aggiudicazione.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzatura interna a piano 1 per realizzazione di bagno, realizzazione di scala interna tra piano T-1, apertura di botola per raggiungere il piano S1 al rustico (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione da parte di Professionista tecnico abilitato di pratica di CILA in sanatoria presso il Comune di Sumirago - salva verifica con l'Area Tecnica comunale al momento dell'aggiudicazione - onere in via presuntiva: €.1.200,00
- sanzione e diritti comunali - oneri aggiuntivi: €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta evidenziate le variazioni dello stato di fatto riportate nella conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Andrà predisposta a seguito della presentazione di sanatoria la denuncia di variazione catastale - pratica docfa ed invio telematico all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi catastali

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta necessaria verifica da parte di termo-tecnico abilitato (normativa di riferimento: L.n. 46/90 - D.M. 37/08 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di termotecnico abilitato - rilascio delle certificazioni relative: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN SUMIRAGO VIA TRIESTE 1, FRAZIONE MENZAGO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SUMIRAGO VIA TRIESTE 1, frazione MENZAGO, della superficie commerciale

di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in fabbricato in corte comune con accesso dal civico n. 1 di Via Trieste nel Comune di Sumirago, frazione Menzago, a mezzo andito carraio aperto, avente totale superficie commerciale di mq. 109.00 c.ca. L'accesso all'appartamento si esercita a piano terra da Via Trieste civico n. 1 a mezzo andito andito carraio comune e passaggio in corte comune e lo stesso risulta composto da: a piano terra soggiorno/pranzo e cucina; scala di accesso a piano primo e bagno composta da lavabo, doccia, bidet e wc in vetrochina bianca, due camere e balcone, a piano interrato ripostiglio/cantina al rustico.

Il piano sottotetto al rustico adibito a soffitta risulta accessibile esclusivamente a mezzo di scala mobile a pioli in ferro appoggiata sul balcone (vedasi rilievo fotografico). In cucina è installata la caldaia alimentata a gas-metano che si diffonde nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa. In merito agli impianti elettrico, idro-sanitario e gas l'esperto, in assenza dell'esecutato, non è stato in grado di acquisire i relativi certificati ai sensi della L.n. 46/90 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008) nel corso dei sopralluoghi e, pertanto, detta circostanza si segnala espressamente nel Paragrafo concernente i giudizi di conformità.

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno necessita di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate in specie interne alla corte. La copertura visivamente necessita di interventi mirati al controllo dell'orditura e ricognizione del manto. Il pavimento dell'appartamento laddove rifinito è in piastrelle di ceramica, nella camera/guardaroba a piano primo è in parquet. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati con porzioni ancora al rustico da rifinire, così come il vano scala e la botola aperta nel pavimento del soggiorno sulla cantina al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di mt.3,05 - mt.3,25. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1113 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 2, consistenza 109 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Catasto fabbricati di Sumirago-Sez. Urb. ME-Via Trieste n. 3-civico toponomastico n. 1 , piano: S1-T-1 - Sup. tot. escluse aree scoperte mq 107 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 29/07/2011 Pratica n. VA0346266 in atti dal 29/07/2011 Bonifica identificativo Catastale (n. 15870.1/2011)

Coerenze: a nord: mappale 863; ad est corte comune al mappale 107; a sud mappale 105; ad ovest strada.

L'Esperto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi catastali di Varese la seguente documentazione che allegata viene a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico - peritale - estimativo: visura storica pe immobile del mappale 1113, scheda planimetrica catastale (ultima planimetria in atti), visura storica per estratto mappa di cui alla corte comune mappale 107.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850.



*piano terra - interrato*



*piano T-1*



*piano 1*



piano 1



piano T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare specchio d'acqua in Menzago

SERVIZI

asilo nido  
farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia  
centro sportivo  
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante c.ca 200 mt nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'interno della corte comune avente le caratteristiche tipiche della corte lombarda, si affacciano svariate unità immobiliari ed il vetusto fabbricato è ubicato in zona nucleo antico nel contesto del tessuto comunale di Sumirago, frazione Menzago, facilmente raggiungibile sotto il profilo viabilistico da Milano con l'autostrada A/8 Milano-Laghi uscita di Solbiate Arno oppure in direzione di Vergiate uscita di Besnate. In detta zona, caratterizzata prevalentemente da costruzioni a destinazione residenziale, si trovano i principali servizi di utilità quotidiana quali negozi di alimentari, bar, ecc.

L'alloggio oggetto di esecuzione ha caratteristiche tipologiche di edilizia popolare e le rifiniture si possono sintetizzare come segue: tutti i pavimenti sono in monocottura di ceramica, nella zona cottura anche parziale rivestimento in piastrelle di ceramica e così pure nel bagno composto da doccia, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard. Le porte d'ingresso sono in legno, i serramenti esterni in legno con specchiature a vetro protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrico, idro-termo sanitario e gas, necessitano di accurata verifica di funzionamento e di conformità alla normativa ai sensi della Legge n. 46/1990 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008). Peraltro l'irreperibilità dell'Esecutato non ha consentito nemmeno la richiesta da parte dell'Esperto delle certificazioni di conformità nel corso delle operazioni peritali. Il riscaldamento risulta erogato a mezzo caldaia a gas metano installata in cucina che si irradia nei singoli ambienti a mezzo di elementi radianti in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	
<i>infissi esterni:</i> porte realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni piетrame , il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaietto e battuto di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonacati al civile e tinteggiati	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> non blindato realizzato in in legno	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> parte ad anta e parte avvolgibili realizzate in legno	nella media	



*vista prospettica fabbricato da Via Trieste*



*andito carrataio al civico 1*



*prospetto fabbricato*



*prospetto su corte interna*



*particolare andito di accesso*



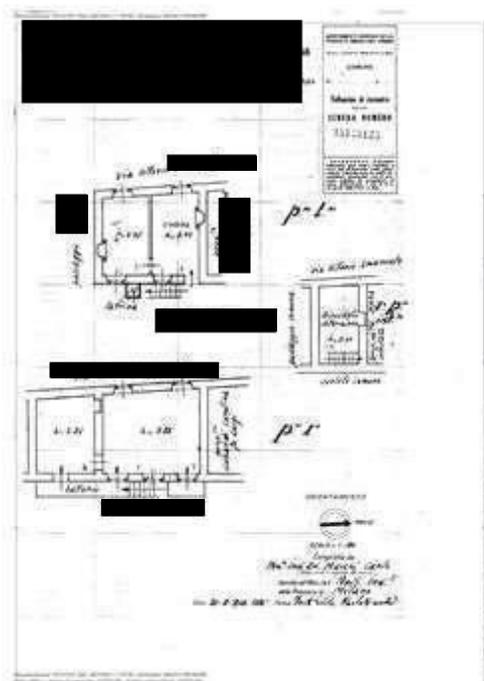
*fabbricato nel contesto della corte*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare abitativa in fabbricato in corte dislocata ai piani T-1-S1 e sottotetto aperto	109,00	x	100 %	=	109,00
<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>				<b>109,00</b>



unità immobiliare -ultima planimetria in atti

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 446/2018

Descrizione: piena ed esclusiva proprietà di appartamento al 1 piano, della superficie commerciale di mq 91,54., 1

Indirizzo: Frazione Menzago - Via Trieste, 1 Sumirago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.528,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 37.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 195/2019

Descrizione: porzione di casa di corte disposta su tre piani collegati da scala interna composta al piano terreno da soggiorno con angolo cottura e bagno, al primo piano da due camere con balcone, bagno e vano ripostiglio oltre a vano uso cantina al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Frazione Menzago, via San Vincenzo , 2 Sumirago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 148.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.620,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 55.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2013

Descrizione: Appartamento: di mq. 97,15 circa, composto da ingresso, cucina/pranzo e bagno al piano terreno, due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, oltre a locale cantina al piano seminterrato. Autorimessa al piano terreno., 1

Indirizzo: Via Della Libertà, 1 Sumirago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 10

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 436/2010

Descrizione: Allâ€™interno di un fabbricato di vecchia costruzione: A) appartamento composto da un unico locale adibito a soggiorno e un piccolo angolo cottura per complessivi mq 30; B) appartamento composto da un ingresso, angolo cottura, soggiorno camera e bagno per complessivi mq 60; C) box ad uso di privata autorimessa posto al piano terra della superficie complessiva di mq 21, con accesso dallâ€™andito carraio comune, inserita in una parte di porzione del fabbricato di corte, da cui sono stati censiti due posti auto; D) ripostiglio posto al piano primo sopra la copertura del box costituito da un unico locale a rustico (ex fienile) e censito in due porzioni di ripostigli della superficie complessiva di mq 55, 1

Indirizzo: Via San Vincenzo, 721040 Sumirago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 108.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 521/2016

Descrizione: APPARTAMENTO disposto su due piani composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano primo, una camera e bagno al piano sottotetto, il tutto collegato da scala a chiocciola interna, oltre a posto auto scoperto in corpo staccato posto al piano terra, 1

Indirizzo: via Roma, 2 Sumirago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.632,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.176,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 112.00 m

Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna della porzione immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto conto i seguenti elementi: - consistenza dell'appartamento dislocato ai piani terra, primo con sovrastante sottotetto aperto e cantina all'interrato, come visionato nel corso delle ricognizioni descritte nel verbale delle operazioni peritali allegati **doc. 2** e **doc. 3**; - ubicazione in zona nucleo antico della frazione di Menzago nel tessuto comunale di Sumirago, ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale di mq. 109,00 come rilevata dalla visura storica per immobile allegata **doc. 4** e dalla scheda planimetrica catastale allegata **doc. 5** acquisite dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Varese - Territorio - Servizi Catastali; - stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno complessivamente mediocre, con rifiniture di tipologia economica, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e prodotto in atti; libertà da vincoli di locazione; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese allegato **doc. 10**.

L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione e giungendo a determinare un valore a mq. pari ad € 700,00.

VALORE POTENZIALE DI MERCATO: mq 109,00 x €/mq 700,00 = 76.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.300,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna della porzione immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza come visionato nel corso della ricognizione descritta nel verbale delle operazioni peritali allegati **doc. 2** e **doc. 3**; - ubicazione in zona nucleo antico del Comune di Sumirago (nucleo antico Menzago) ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale; - stato di conservazione e manutenzione mediocre sia all'interno che nel contesto esterno del fabbricato, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e prodotto in atti; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese allegato **doc. 11**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa ed unite pertinenze con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione ed il momento congiunturale di stasi del mercato immobiliare..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali Comune di Sumirago, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sumirago, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino Rilevazione prezzi degli Immobili della CCIIA di Varese - anno 2023 - Comune di Sumirago - Doc. 11

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,00	0,00	76.300,00	76.300,00
				<b>76.300,00 €</b>	<b>76.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.300,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 3.665,00**)

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.635,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 135,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.500,00**

data 10/10/2024

il tecnico incaricato  
DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO